



EDF, Gaz, Eau inclu dans le bail ...

Par Aleks97440

Bonjour,

Je loue une maison meublée dont les EDF, Gaz et eau sont compris.
Mon propriétaire me demande 2568? pour EDF et Gaz, pour l'année.
J'ai bien conscience que tout augmente mais cela me paraît énorme.
Cela vous paraît il normal ?

Je vous remercie de vos réponses.

Par janus2

Bonjour,

Vous dites "dont les EDF, Gaz et eau sont compris", on en déduit que vous êtes sous le régime des charges forfaitaires, c'est d'ailleurs la seule possibilité pour que les contrats d'électricité et de gaz ne soient pas à votre nom.
Dans ce cas, le bailleur ne peut rien vous demander de plus que le forfait prévu au bail !

Par Henriri

Hello !

Aleks, si "EDF, Gaz et eau sont compris" dans votre bail je ne comprends pas ce que signifie que votre bailleur vous demande "2568? pour EDF et Gaz" en plus de votre loyer je suppose... Pouvez-vous clarifier ?

Par ailleurs vous semblez demander si cette somme est exagérée ou pas pour votre consommation annuel d'électricité et gaz . Si c'est pour un studio de 14 m2 habité par une personne c'est exagéré, si c'est pour un petit château de 200 m2 logeant une famille très nombreuse sur trois niveaux c'est donné !

A+

Par Aleks97440

Bonjour, Je vous remercie de votre réponse.

Par AGeorges

Bonjour Aleks,

Je loue une maison meublée dont les Exx, Gaz et eau sont compris.

Pour l'électricité, c'est interdit.

Même en meublé.

Encore plus si vous êtes seul dans la maison (je veux dire seul locataire).

Pour mémoire, le locataire-consommateur est libre de choisir son fournisseur d'électricité. Le propriétaire ne peut donc pas lui imposer.

Et, en principe, c'est pareil pour le Gaz.

NB. Ne dites pas Exx, dites électricité. Merci.

Par ESP

Bonjour...
Je vous recommande vivement de prendre contact avec votre ADIL.

[url=https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/]https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil[/url]

Par yapasdequoi

Bonjour,
Veuillez recopier le texte exact du bail qui indique les charges.
Parce que "compris" ne veut rien dire.

C'est soit une provision, soit un forfait.
Et si c'est un forfait, la loi de 89 interdit de demander un complément:

Article 25-10

Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par le contrat de bail :

1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provisions pour charges ;

2° Soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure.

Par Henriri

Hello !

Aleks, si "EDF, Gaz et eau sont compris" dans votre bail je ne comprends pas ce que signifie que votre bailleur vous demande "2568? pour EDF et Gaz" en plus de votre loyer je suppose... Pouvez-vous clarifier ?

Par ailleurs vous semblez demander si cette somme est exagérée ou pas pour votre consommation annuel d'électricité et gaz . Si c'est pour un studio de 14 m2 habité par une personne c'est exagéré, si c'est pour un petit château de 200 m2 logeant une famille très nombreuse sur trois niveaux c'est donné !

A+

Par AGeorges

Bonsoir Alex,

Si, comme je le suppose, vous habitez une île lointaine, il faudra vérifier que ce qui vous a été dit jusqu'à présent (y compris moi) est bien applicable chez vous.
Un certain nombre de lois françaises ont été modulées pour les DOMTOM.

Si les intervenants regardent votre pseudo, ils pourraient arriver à la même conclusion ...

Par janus2

Bonjour AGeorges,

Pour l'électricité, c'est interdit.

Dans le cadre des charges forfaitaires, il n'y a aucune interdiction à y inclure l'électricité, heureusement d'ailleurs, car lorsque vous louez juste une chambre, difficile d'avoir une installation électrique séparée du reste de la maison.

Par Aleks97440

Bonjour Georges, non je vis dans les Landes.

Par Aleks97440

En réponse à Henrii, je vis seule avec ma fille de 1e ans. C'est un T3.

Par Henriri

Hello !

Merci Aleks d'avoir précisé le type de votre logement (donc une petite maison meublée de type T3). Maintenant pouvez-vous répondre à l'autre question essentielle : comment est indiqué dans votre bail que "EDF, Gaz et eau sont compris" ? Donnez-nous la formulation exacte de cette clause du bail SVP.

A+

Par Burs

Bonjour,
quel est votre loyer mensuel ?

Par Aleks97440

Henrii, je pars travailler, je n'en ai pas pour longtemps, c'est une petite course, je suis chauffeur pour une compagnie de taxi, je vous réponds dès que je rentre.
En tous cas je vous remercie de votre intérêt.

Par Aleks97440

Bureau, 650?

Par Henriri

PS : pour ce qui est d'évaluer si ce chiffre d'environ 2600? pour l'année est plus ou moins exagéré en fonction des caractéristiques de votre logement, il faudrait que vous fassiez une simulation de vos consommations gaz-électricité avec ce genre d'outil en ligne : [url=https://selectra.info/energie/estimation]https://selectra.info/energie/estimation[/url]

Je le l'ai utilisé pour ma maison et le résultat a été assez fiable, en tout cas très proche de mes consommations moyennes réelles. Par contre il s'agit de consommations en kWh/an en non en ?... Donc pour apprécier ce que vous demande votre bailleur il faudrait qu'il indique aussi les kWh qu'il prétend vous faire payer.

Reste la question de savoir si votre bail prévoit ces charges "comprises" ou pas dans votre loyer. Une autre question sera de savoir si elles sont enfermées ou au réel. Votre bailleur se comporte comme si elles étaient en plus du loyer et au réel.

Par AGEorges

Bonjour,

Dans le cadre des charges forfaitaires, il n'y a aucune interdiction à y inclure l'électricité, heureusement d'ailleurs, car lorsque vous louez juste une chambre, difficile d'avoir une installation électrique séparée du reste de la maison.

C'est bien pourquoi j'avais écrit "surtout si vous êtes seul", ce qui est bien le cas. Seul locataire d'une petite maison de type T3, meublée. Donc, dans ce cas, l'électricité doit être au nom d'Aleks et ne peut pas être incluse dans les charges. Ceci s'applique que les charges soient forfaitaires ou par provision.

"La revente d'électricité est interdite".

On cite parfois le fait que le décret du 26 août 1987, qui définit les charges locatives, ne contient pas les dépenses d'électricité et de gaz individuelles des locataires.

Mais la libéralisation de l'énergie a renforcé cela. Comme je l'ai indiqué, le locataire-consommateur est libre de choisir son fournisseur. Le propriétaire ne peut donc pas lui imposer.

Aleks, ceci est certain. Vous pouvez omettre le sujet si vous ne voulez pas d'ennuis avec votre propriétaire. Ce qui est certain, c'est que les charges sont des "récupérations".

Le propriétaire n'est pas censé vous faire payer PLUS que cela ne lui coûte, sinon, c'est une augmentation de loyer déguisée.

Il vous reste à préciser si vos charges ont été prévues au FORFAIT (somme fixe, modifiable pour le futur seulement) ou en PROVISION (somme fixe qui sera ajustée quand le coût réel sera connu, avec régularisation annuelle du passé).

Connaître votre loyer n'est pas utile.

Par AGEorges

Re,

Mon propriétaire me demande 2568? pour EDF et Gaz, pour l'année.

Comme demandé, ce montant doit être précisé.

S'il s'agit d'un ajustement sur l'année écoulée et que vous êtes au forfait, c'est interdit.

S'il s'agit d'un ajustement sur l'année écoulée, c'est que vous êtes en PROVISION. S'il s'agit du total de l'année écoulée, il faut enlever les provisions (si elles n'ont pas été définies à part ce sera difficile). S'il s'agit de la différence entre ce que vous avez payé et la consommation réelle, c'est beaucoup.

S'il s'agit de la nouvelle valeur pour l'année à venir, en principe on établit cela par mois pour aller avec le loyer, et dans ce cas, on ne sait toujours pas s'il s'agit d'un forfait ou d'une provision.

Donc, vous voyez, Aleks, comment une simple petite phrase peut soulever de nombreuses questions !

Enfin, vous trouverez facilement, sur le net, des informations sur le coût moyen de consommation selon le nombre de personnes et la taille du logement. Vous avez ça à divers niveaux et notamment dans des sites officiels.

Il suffit d'interroger votre moteur de recherche avec :

"Consommation électricité 2 personnes"

ce n'est qu'un exemple.

Il faudra voir si vous êtes en tout électrique, si la maison est bien isolée, ...

Par Henriri

Hello AGEorges, tout de même ce loyer de 650?/mois pour une petite maison (T3) suggère plutôt qu'il est hors gaz-électricité-eau (d'où les 2580? de charges demandés par le bailleur soit 215?/mois)... mais reste à connaître le contenu exact du bail sur ce point.

Par AGEorges

@Henriri

Une maison de 50 m² coûte en moyenne 400 ? dans les Landes.

On trouve aussi des plus grandes à 700? charges comprises.

En quelques clics sur le net.

Par Aleks97440

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

Montant du loyer mensuel : 550? (cinq cent cinquante euros)

2° Modalités de révision :

a) Date de révision : à chaque date anniversaire de ce présent contrat.

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 1er trimestre 2021 : 130,69

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables : Les charges comprennent l'abonnement et la consommation de toutes les dépenses énergétiques (eau, gaz, électricité) qui seront réglées sous

forme de provisions sur charges avec régularisation annuelle.

2. Montant des provisions sur charges ou du forfait de charges : 100? (cent euros), mensuels.

3. Modalités de révision du forfait de charges : à chaque date anniversaire de ce présent contrat, le bailleur comparera les frais réels des compteurs aux montants des charges réglés sur la période et procèdera à un ajustement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le plus important c'est :

seront réglées sous forme de provisions sur charges avec régularisation annuelle.

Et donc l'article 23 de la loi de 89 s'applique

MAIS l'électricité et le gaz ne sont pas refacturables, le bailleur doit vous permettre de choisir votre fournisseur.

Si c'est une maison individuelle, vous devriez avoir votre propre contrat d'eau, d'électricité et de gaz.

Vous pouvez a priori contester cette clause du bail que vous n'auriez jamais dû accepter, ni verser 100 euros par mois.

Consultez l'ADIL ou un avocat.

Par Burs

Donc, pour une maison dans les landes, soit 650? cc soit 865? cc / mois pour un T3.

Le chauffage fonctionne au gaz ou à l'électricité ?

Mais sinon 215? mois pour le gaz, l'eau et l'électricité ne me semble pas irraisonnable !

Par AGeorges

Bonjour Aleks,

Visiblement, votre propriétaire n'est pas trop au courant.

Quand on connaît la différence entre provision et forfait, on ne mélange pas allègrement les mots sur 3 clauses différentes en leur donnant un même sens.

Mon conseil serait de bien mettre noir sur blanc ce qu'il faut faire, au moins pour l'électricité et le gaz, et d'aller faire une proposition à votre propriétaire. Si c'est une personne âgée, elle vous sera reconnaissante de l'aider.

Donc, si vous avez des compteurs pour tout, électricité, gaz voire eau, ces compteurs doivent être mis à votre nom. C'est vous qui payerez et réagirez selon les consommations, les coûts, les aides de l'état (oui oui), les heures pleines ou creuses, le fournisseur choisi, etc. Votre propriétaire n'aura plus à s'occuper de rien.

Par exemple, payer beaucoup plus que votre provision et attendre la fin d'année pour pouvoir se faire rembourser.

Il faudra faire un avenant au contrat et laisser une petite provision de charges pour la TEOM. Mais ce devrait être tout. Votre loyer+CC devrait revenir vers 560 ou 570?.

Après, selon votre mode de chauffage, il faudra vous occuper sérieusement de vos dépenses d'énergie.

A la base, le propriétaire avait prévu 100? par mois alors que ce serait plutôt 215?. Plus du double. Ce qui n'est pas vraiment anormal du fait des problèmes actuels avec l'énergie. Il faudra peut-être faire la chasse au gaspi dans la maison (isolation, ...) si les 215? sont trop pour vous.

Par janus2

Donc, dans ce cas, l'électricité doit être au nom d'Aleks et ne peut pas être incluse dans les charges. Ceci s'applique que les charges soient forfaitaires ou par provision.

"La revente d'électricité est interdite".

Justement, dans le cas des charges forfaitaires, il n'y a pas revente d'électricité, c'est bien pour cela qu'il est admis que le locataire n'ait pas d'abonnement.

Charges forfaitaires

Les charges forfaitaires sont censées couvrir l'ensemble des dépenses incluses avec la location (eau, électricité, taxe d'enlèvement des ordures, charges collectives,...) et sont définies à la signature du contrat de location.

Leur montant peut évoluer mais est au même titre que le loyer, il est soumis à l'indice de référence des loyers. Contrairement aux provisions sur charges, il n'est pas possible de les régulariser, ni en faveur du locataire, ni en faveur du propriétaire.

Il est donc primordial de bien définir son montant à l'origine. Mais il est possible de définir des charges en dehors du forfait dans le contrat de location, conseillé pour les consommations à forte variation (eau, électricité,...) et ainsi se prémunir de tout risque financier.

Par yapasdequoi

Dans le cas d'une maison meublée, il n'y a guère que la TEOM qui puisse être récupérable. Les abonnements d'eau et d'énergie doivent être souscrits au nom du locataire.
C'est la seule possibilité légale.

Il faut donc comme conseillé, vous rapprocher de votre bailleur, pour

- trouver un terrain d'entente amiable pour le passé (par exemple : considérer les 100 euros comme un forfait) sachant que votre bailleur peut néanmoins saisir la justice et tenter sa chance d'être remboursé

- immédiatement souscrire VOS abonnements, sans besoin d'autorisation du bailleur, votre justificatif de domicile étant votre bail.

>> Vous avez un seul choix pour l'eau (demandez à vos voisins ou à la mairie)

>> et plusieurs choix pour le gaz et l'électricité : utilisez les comparatifs du médiateur sur ce lien :

[url=https://comparateur-offres.energie-info.fr/compte/profil?profil=particulier]https://comparateur-offres.energie-info.fr/compte/profil?profil=particulier[/url]

Par AGeorges

@Janus2

1. On sait désormais que Aleks est sous "provision", donc ce n'est plus utile de parler de forfait.

2. Votre texte n'est pas qualifié et pas à jour. Le seul cas admis aujourd'hui est quand il est IMPOSSIBLE de mettre un compteur dans chaque "bout de logement".

A l'occasion, je vous trouverai un texte à jour. Pour le sujet d'Aleks, c'est sans intérêt.

Par Henriri

Hello !

Merci pour cet extrait de votre bail Aleks. Donc vos consommations gaz-électricité-eau ne sont pas "comprises" dans votre loyer...

Outre les remarques d'autres d'autres intervenants il vous reste à demander les justificatifs de ces consommations (et accessoirement à utiliser un bon simulateur pour tenter d'apprécier si elles semblent crédibles / caractéristiques de la maison, vos habitudes de chauffage, la région, etc...).

A+

Par Aleks97440

Bonsoir et désolée de cette réponse tardive.

J'ai appelé un fournisseur de gaz et électrique, mes compteurs sont à présent à mon nom.

Je note donc (si j'ai bien compris que le propriétaire ne peut me demander ces grosses factures étant stipulé "provisions" sur le bail.

Je suis un peu lente à la compréhension et surtout ne voudrais pas faire n'importe quoi.

En tous cas, je vous remercie tous pour votre aide.

Alexandra.

Par AGeorges

Bonsoir Alexandra,

Je note donc (si j'ai bien compris que le propriétaire ne peut me demander ces grosses factures étant stipulé "provisions" sur le bail.

Vous avez compris le contraire.

L'utilisation du terme "provisions" implique qu'il pourra y avoir une régularisation. A cause de ce terme, qui est utilisé dans la partie 1 de votre bail, Le propriétaire est en droit de vous demander de "corriger". Il vous a demandé de payer une "provision" de 100€, la dépense réelle est de 120€, vous devez lui payer les 20€ de différence.

Evidemment, votre bail est un peu confus puisqu'il mélange le terme provision et le terme forfait. Un forfait ne se corrige pas. Il peut être modifié l'année prochaine, mais si le montant a été mal estimé, tant pis pour le propriétaire.

Disons qu'au plus probable, la loi (et un tribunal) considérerait que vous devez quelque chose à votre bailleur, dans un cas comme celui là.

Il y a cependant des points à voir :

1. régulariser une charge impose, d'abord de connaître sa provision et d'autre part celui de la dépense exacte associée. Dans votre cas, 100€ de charges globales ne permet pas de connaître la part de l'électricité. C'est donc confus. Par ailleurs, si le bailleur vous demande 1.500, il faut savoir à quoi ça correspond. Il doit vous fournir le détail. Vous avez payé 65€x12 d'électricité, vous avez consommé 925€, voici la facture ou les factures (copies), vous me devez 925 - 780€, soit 145€. C'est le principe.

Si le montant demandé est extravagant, il faut négocier. La maison est mal isolée ? Pourquoi avoir fait croire que les charges étaient de 100€ tout compris, alors que c'était plutôt 100+215= 315€, c'est une TROMPERIE !

Il est peu probable que le bailleur abandonne, je ne vois qu'une négociation (réduire un peu, il s'est trompé, je veux bien partager l'erreur avec vous ..., 50/50) et si c'est trop, faire étaler (il peut y avoir une loi sur ce sujet ?).

Par yapasdequoi

Il faudrait quand même vérifier si les demandes du bailleur que ce soit pour l'eau ou pour l'électricité sont justifiées par :
1 - le relevé de compteur à l'entrée et celui en fin de période
2 - la facture de son fournisseur sur la même période
Ceci afin de comparer le montant demandé avec la provision de 100 euros versée chaque mois depuis l'entrée en location.

Je ne prétend pas que la revente d'électricité est légale, je conseille simplement (cf plus haut) de trouver un arrangement avec le bailleur "gagnant/gagnant" plutôt que de se lancer dans une procédure au tribunal qui pourrait coûter cher, durer longtemps et donner un résultat décevant.

Par Aleks97440

Bonjour et OK c'est noté.
Merci à tous.

Par paolo32

hello! je pense que cette augmentation est due à l'inflation des prix liés aux outils et à l'entretien des structures en place pour fournir les services de gaz et d'électricité. J'ai pu [url=https://www.eagle-immobilier.com/appel-avocat-immobilier/]voir[/url] pendant mes recherches que l'État dépense des sommes colossales pour l'entretien des structures du secteur de l'énergie. Je vous conseille donc de vous rapprocher de votre syndicat ou association juridique pour savoir comment vous aider au mieux.

Par AGeorges

Bonjour Paolo,

C'est gentil d'essayer d'aider Aleks, mais il faudra encore que vous fassiez d'autres lectures pour maîtriser mieux le sujet. Disons que vos conseils sont un peu à côté de la plaque, ceci dit sans méchanceté.